

Årsredovisning

BRF DEIMOS
773200-0505



Styrelsen för BRF DEIMOS får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att på föreningens tomrätt Deimos 2 upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens tomrättsfastighet Deimos 2 består av fyra fastigheter om 72 st lägenheter i storlek om 12 st 3 rok, 12 st 1 rok och 48 st 2 rok, totalt 4 142 m². Föreningen har en gemensamhetslokal och fyra lokaler som är uthyrda till näringsidkare. Fastigheten innehas med tomrätt och är inte en del av en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning

12 st 1 rok
48 st 2 rok
12 st 3 rok

Den totala boytan är ca. 4 142 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår. Föreningens fastighet är byggd 1954. Värdeår 1964.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt §35 i stadgarna göras årligen med ett belopp enligt underhållsplan. Föreningen har en aktuell 50-årig underhållsplan som senast uppdaterades 2025. Årlig rekommenderad avsättning enligt planen är ca. 1069 tkr. Beräkning av rekommenderad avsättning i underhållsplanen är gjord efter K2-regelverket. Från och med 2026 ska föreningen redovisa enligt K3 varför förslagen avsättning i resultatdispositionen är lägre (ca. 76 tkr).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-04-24 haft följande sammansättning:

Annelie Gärds	Ledamot	Ordförande
Eva Lind	Ledamot	
Mikael Jönsson	Ledamot	
Maria Widalm	Ledamot	
Måns Jansson	Ledamot	
Susanne Forslund	Suppleant	
Björn Holmqvist	Suppleant	
Anita Dufvenberg	Suppleant	

Styrelsen har efter extra föreningsstämma 2025-06-10 haft följande sammansättning:

Charlotte Öqvist	Ledamot	Ordförande
Annelie Gärds	Ledamot	
Mikael Jönsson	Ledamot	
Maria Widalm	Ledamot	
Måns Jansson	Ledamot	
Susanne Forslund	Ledamot	Avgått under året
Anita Dufvenberg	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under 2025 hållit 14 protokollförda sammanträden. Ersättning till styrelsen har utgått med 70 000 kr exkl. sociala avgifter. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Emil Pettersson

Auktoriserad revisor

Valberedning

Gunilla Sandel

Pia Nilsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-08-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande förvaltning av föreningens egendom har skett under året. Styrelsen har haft 12 st ordinarie protokollförda sammanträden under året. Det hölls en årsstämma i april och en extrastämma i juni. Redovisningsbyrån Vänerförvaltning har anlitats för redovisning och övriga ekonomitjänster. HSB har anlitats för yttre fastighetsskötsel och städning av allmänna utrymmen.

Fastighetsunderhåll har genomförts i enlighet med en ny underhållsplan framtagen av HSB april 2025, vilken sträcker sig över de kommande 30 åren, samt utifrån övriga löpande behov:

Årlig service av lägenhetsventilationen med filterbyten vid två tillfällen under året

Ett nytt soputrymme för källsortering har uppförts för att uppfylla nya krav på fastighetsnära insamling

Styrelsen har under året beslutat att inte genomföra den planerade avgiftshöjningen om 2 %, då något behov för detta inte bedömdes föreligga. Behov av avgiftshöjning kan dock komma att ses över inför kommande år.

Städdagar har genomförts vid två tillfällen, ett under våren och ett under hösten.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Värmland	Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 84 medlemmar. Under året har nio överlåtelse skett.

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett underskott resultatmässigt, underskottet hänrrör sig främst till ökade kostnader på reparation och underhåll (ventilation, fläktar om ca. 487 tkr) föreningen har även byggt ut avfallsstationen till en kostnad om ca. 317 tkr (investeringen har aktiverat och påverkar inte resultatet). Kassaflödet är dock positivt och uppgick för år 2025 till cirka 250 tkr. Styrelsen räknar med att kunna finansiera framtida underhåll med en kombination av eget kassaflöde och lån.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% från och med 2025-01-01, genomsnittlig årsavgift uppgår till ca. 839 kr per m². Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för el, debiteras preliminärt och regleras halvårsvis retroaktivt efter faktisk förbrukning. För 2026 finns ingen avgiftsjustering planerad.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften uppgår för 2025 till 1724:-/lgh. Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 154	4 211	4 019	3 717
Resultat efter finansiella poster	-137	203	76	-306
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	839	846	806	754
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 923	2 078	2 873	2 944
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 054	2 114	2 782	2 850
Sparande per kvm (kr/kvm)	228	169	330	141
Räntekänslighet (%)	2,4	2,5	3,6	4,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	270	252	167	169
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,2	83,3	80,0	84,0
Soliditet (%)	22,6	23,7	17,0	16,3

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	123 348	0	1 780 895	850 677	202 820	2 957 740
Disposition av föregående års resultat:				202 820	-202 820	0
Reservering till fond för yttre underhåll			76 328	-76 328		0
Årets resultat					-136 993	-136 993
Belopp vid årets utgång	123 348	0	1 857 223	977 169	-136 993	2 820 747

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel (kronor):

balanserat resultat	977 169
årets resultat	-136 993
Återstår till föreningsstämmans förfogande	840 176

Styrelsen förelår att den ansamlade vinsten disponeras så

reservering fond för yttre underhåll	76 328
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-508 861
i ny räkning överföres	1 272 709
Att balansera i ny räkning	840 176

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 153 764	4 211 355
Övriga rörelseintäkter		126 064	0
Summa rörelseintäkter		4 279 828	4 211 355
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 268 941	-2 910 735
Övriga externa kostnader	4	-289 604	-276 058
Personalkostnader och arvoden	5	-88 598	-88 551
Avskrivningar	6	-546 115	-546 133
Summa rörelsekostnader		-4 193 258	-3 821 477
Rörelseresultat		86 570	389 878
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 377	115 861
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 940	-302 919
Summa finansiella poster		-223 563	-187 058
Resultat efter finansiella poster		-136 993	202 820
Årets resultat		-136 993	202 820

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 973 311	9 202 192
Summa materiella anläggningstillgångar		8 973 311	9 202 192
Summa anläggningstillgångar		8 973 311	9 202 192
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		588	0
Övriga fordringar		50	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 627	159 019
Summa kortfristiga fordringar		137 265	159 036
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 389 445	3 136 892
Summa kassa och bank		3 389 445	3 136 892
Summa omsättningstillgångar		3 526 710	3 295 928
SUMMA TILLGÅNGAR		12 500 021	12 498 120

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		123 348	123 348
Fond för yttre underhåll		1 857 223	1 780 895
Summa bundet eget kapital		1 980 571	1 904 243

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		977 169	850 676
Årets resultat		-136 993	202 820
Summa fritt eget kapital		840 176	1 053 496

Summa eget kapital

2 820 747 **2 957 739**

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 941 422	2 868 976
Summa långfristiga skulder		6 941 422	2 868 976

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 564 312	5 887 070
Inre reparationsfond		296 094	305 066
Leverantörsskulder		353 332	252 463
Skatteskulder		9 532	4 262
Övriga skulder		19 003	6 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		495 579	215 844
Summa kortfristiga skulder		2 737 852	6 671 405

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 500 021 **12 498 120**

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-136 993	202 820
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		546 115	546 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		409 122	748 953
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		150 787	246 290
Förändring av leverantörsskulder		100 519	-130 391
Förändring av kortfristiga skulder		159 670	2 542 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten		820 098	3 407 804
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-317 234	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-317 234	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-250 312	-6 286 731
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-250 312	-6 286 731
Årets kassaflöde		252 552	-2 878 927
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 136 892	6 015 819
Likvida medel vid årets slut		3 389 444	3 136 892

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 20 - 50 år

Markanläggningar 20 år

Maskiner och andra tekniska anläggningar 10 - 20 år

Inventarier, verktyg och installationer 3 år

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Anställda

Föreningen har inga anställda.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 473 981	3 506 045
Årsavgifter förråd	0	19 150
Hyror lokaler	155 997	135 618
Hyror garage och parkeringsplatser	293 575	281 890
Eldebitering	230 119	253 651
Debiterade överlåtelseavgifter	0	15 000
Öresutjämning	92	2
Summa	4 153 764	4 211 356

I föreningens avgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv & bredband och sophämtning. Till föreningens nettoomsättning tillkommer även avgifter för parkeringsplatser och uthyrda lokaler.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och lokalvård	590 993	329 944
Filter, ventilation & sotning	155 977	0
Reparation och underhåll	597 170	569 117
El	406 700	519 173
Fjärrvärme	439 030	305 279
Vatten och avlopp	348 046	288 936
Sophämtning (renhållning)	65 746	0
Snöröjning & sandning	27 054	0
Fastighetsförsäkring	91 883	79 147
Självrisk	0	35 000
Tomträttsavgäld	263 340	263 340
Kabel-tv & bredband	116 471	100 317
Fastighetsavgift och skatt	138 726	113 580
Diverse övriga kostnader och förbrukningsmaterial	27 805	306 901
Summa	3 268 941	2 910 734

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	89 984	118 974
Revisionsarvode (extern)	27 063	37 672
Konsultkostnader	114 530	91 174
Övrig administration	58 027	28 238
Summa	289 604	276 058

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	70 000	67 500
Socialförsäkringsavgifter	18 598	21 051
Summa	88 598	88 551

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	22 569 361	22 569 361
Inköp	317 234	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 886 595	22 569 361
Ingående avskrivningar	-13 367 169	-12 821 036
Årets avskrivningar	-546 115	-546 133
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 913 284	-13 367 169
Utgående redovisat värde	8 973 311	9 202 192
Taxeringsvärde Deimos 2		
Taxeringsvärden byggnader	32 466 000	27 618 000
Taxeringsvärden mark	8 800 000	8 800 000
Summa	41 266 000	36 418 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	7 276 463	7 505 344
Bokfört värde mark	1 696 848	1 696 848
Summa	8 973 311	9 202 192

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Stadshypotek	3,99	2026-12-01	120 000	1 434 000
Stadshypotek	2,78	2027-10-30	26 252	1 434 976
Stadshypotek	2,97	2028-03-01	54 164	2 933 950
Stadshypotek	3,02	2029-06-01	49 896	2 702 808
			250 312	8 505 734
Kortfristig del av långfristig skuld				-1 564 312
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				6 941 422

Med nuvarande amorteringsnivå (ca 250 000 kr per år) beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till ca. 7 256 000 kr om fem år.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 540 700	14 540 700
Summa	14 540 700	14 540 700

Årsredovisningen beslutades 2026-04-02

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Charlotte Öqvist
Ordförande

Annelie Gälds
Ledamot

Måns Häger
Ledamot

Mikael Jönsson
Ledamot

Maria Widalm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 15 april 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(1571257 byte)

SHA-512: b8cdbc46952abe823a167bc77b84d22a365a5
85a12dbabe907e4db835daf6b7e3ad10f3d22fd91785fb
e4e40245ce02735376dde7f29e39dd26afed69c9bb86c

Underskrifter

2026-04-14 20:13:27 (CET)



Anna Maria Christina Widalm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 12:25:54 (CET)



Anneli Gälds

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-12 12:53:11 (CET)



Charlotte Öqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 20:01:09 (CET)



Jan Mikael Ingvar Jönsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 23:54:36 (CET)



Måns Jansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 09:38:22 (CET)



Emil Lars-Henrik Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

df8feb31f60f30f6b06bb76de7b18bfb40af5c74a7c18aa2eb935fc88749f35552f7e5c6792c569da36e91382e245a89c89637db61678c7445b66449f7f679a6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen DEIMOS

Org.nr 773200-0505

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen DEIMOS för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar

revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen DEIMOS för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är

utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad per den dag som framgår av elektronisk underskrift

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion fdf64909-919e-4dbc-b851-e3c6055b09c9

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse 2025 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-04-15 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-04-15**.

Pettersson, Emil Lars-Henrik

emil.pettersson@weaudit.se



*BankID returnerade
personnamnet "Emil Lars-Henrik
Pettersson"*

Signerat: 2026-04-15

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.